

2.8 Schéma Directeur 14 – „Rue de l'École“

2.8.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,46ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an den historischen Ortskern von Niedermertzig. Das städtebauliche Umfeld ist in westliche Richtung durch die ortskerntypische Bebauung und nach Osten hin durch das Busunternehmen „Voyages Wagener“ geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die westlich verlaufende „Rue de l'École“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung zum Plangebiet in der „Rue Principale“ (Mertzig, Eglise).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de l'École“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist im Süden bereits bebaut und die Freiflächen in diesem Teil werden als Gartenland genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich Wiesenflächen und nach Norden hin grenzt die „Wark“ mit ihren Uferrandgehölzen an (Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz). Für den nördlichen Bereich entlang der „Wark“ konnte im Rahmen der SUP eine potentielle Eignung der Fläche als Jagdhabitat für die Fledermausfauna und als Lebensraum für die Avifauna nach Art. 17 Naturschutzgesetz nicht ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue de l'École“ entlang der südlichen Grenze auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der „Rue de l'École“ nach Norden entlang der westlichen Plangeietsgrenze



Abb. 3: Blick von der „Rue de l'École“ auf den zentralen Bereich des Plangebietes



Abb. 4: Blick von der „Rue de l'École“ auf den südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 5: Blick von der „Rue de l'École“ auf den Uferbereich der nördlich angrenzenden „Wark“



Abb. 6: Blick von der „Rue de l'École“ auf den südlichen Teil des Plangebietes

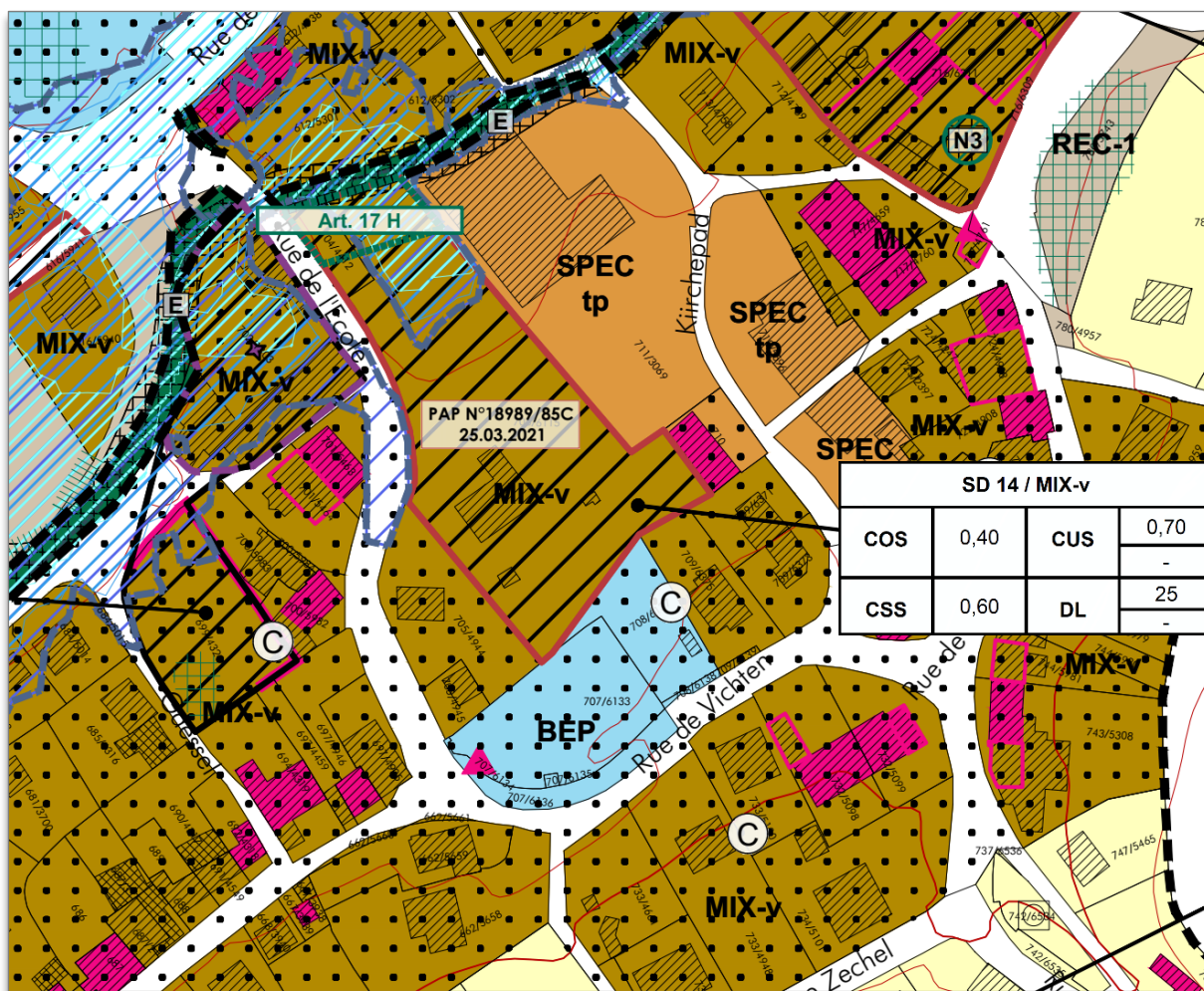


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.8.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine urbanistische Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Schaffung einer an die zentrale Ortslage sowie die Lage an der „Wark“ und deren Überschwemmungsbereich angepassten Wohndichte von ca. 25 WE/ha (Bruttofläche).
- Erhalt und Erweiterung des schützenswerten Uferrandbereichs der „Wark“.
- Aufwertung einer Freifläche in zentraler Ortslage.
- Einbeziehung einer möglichen langfristigen Erschließung des Geländes des Busunternehmens „Voyages Wagener“ westlich des Plangebietes.
- Entwicklung eines vielfältigen Wohnquartiers mit einer diversifizierten Bautypologie und attraktiven, öffentlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Stellung sowie der Höhenentwicklung der Bebauung.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

2.8.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das vorliegende „Schéma Directeur“ bezieht sich auf den rechtskräftig genehmigten PAP „Rue de l'École“ (Ref-N° 1898/85C, Genehmigungsdatum 25.03.2021).

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Mertzig in der Nähe des historischen Ortskerns von Obermertzig. Entsprechend ist das städtebauliche Umfeld durch die ortskerntypischen Gehöftstrukturen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Rahmen der vorliegenden Konzeption nicht erhalten werden soll, südlich angrenzend finden sich ebenfalls Einfamilienhäuser. Vorgeschlagen wird die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die sich in ihrer Gestaltung (Volumen, Dachformen) in das städtebauliche Umfeld integrieren. Die geplanten Gebäude sollen über eine Erschließungsstraße, die von der „Rue de l'École“ aus abzweigt, erschlossen werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Freiflächengestaltung. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Überflutungsbereich der „Wark“ und soll von einer Bebauung freigehalten werden soll. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die „Wark“ mit ihren besonderen Uferandgehölzen als naturräumliches Element in die Quartiersgestaltung einzubeziehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Damit sich das Quartier in die umgebende Bestandsbebauung und die Landschaft einfügt, müssen bei der Errichtung der Gebäude folgende Punkte berücksichtigt werden.

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes können Einfamilienhäuser verschiedener Typologien (freistehendes EFH, Doppelhaus, Reihenhäuser) sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse einschließlich eines ausgebauten Dachgeschosses. Gegebenenfalls können in den rückwärtigen Bereichen Baukörper mit Staffelgeschossen (Flachdächer) zugelassen werden.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht vorgesehen sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Folgende Flächen sollen im Zuge der PAP-Umsetzung an die Gemeinde abgetreten werden:

- Die von der „Rue de l'École“ abzweigende Erschließungsstraße sowie die innerhalb des Plangebietes verlaufende „Zone de rencontre“.
- Freibereich an der „Wark“ zur Gestaltung eines Spielplatzes und einer öffentlichen Grünfläche.
- Die Retentionsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche, welche naturnah ausgestaltet werden soll.

Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 8: Auszug Partie graphique PAP „Rue de l'École“. Quelle: best 2020

2.8.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGD 2017)*

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de l'École“, die westlich des Plangebietes verläuft, erschlossen. Von dieser zweigt in östliche Richtung eine Erschließungsstraße, die über einen Stich nach Süden als „Zone de rencontre“ das Plangebiet erschließt, ab. Die östliche Achse der Erschließungsstraße dient einer möglichen späteren Erschließung des Geländes des Busunternehmens „Voyages Wagener“. Zum südlich gelegenen alten Friedhof sollte ausgehend von der südlichen Achse eine fußläufige Verbindung, deren Verlauf in Abhängigkeit von der Stellung der Gebäude variiert werden kann, geschaffen werden. Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes ist neben der „Zone de rencontre“ ein straßenbegleitendes Trottoir entlang der Erschließungsstraße sowie nach Süden an der „Rue de l'École“ zur „Wark“ hin vorgesehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung zum Plangebiet in der „Rue Principale“ (Mertzig, Eglise). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Mersch, Ettelbruck, Redange, Oberpallen, Diekirch, Ringel, Feulen, Dellen, Boulaide und Colmar. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck oder zu ausgewählten Zeiten direkt mit der Linie 295.

Die privaten Stellplätze können in Form von Carports oder Garagen hergestellt werden, für Mehrfamilienhäuser sind auch Tiefgaragen, die sich ins natürliche Gelände einfügen sollten, möglich. Innerhalb des Plangebietes sind außerdem öffentliche Stellplätze vorzusehen. Der zu erstellende PAP setzt deren genaue Anzahl fest.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue de l'École“ zugeführt werden.

‣ **Regenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst gravitär (oberirdisch) dem naturnah zu gestaltendem Retentionsbecken im Nordwesten des Plangebietes zugeführt werden. Ausgehend von der Retention kann es der nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter „Wark“ zugeführt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

2.8.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den historischen Ortskern von Obermertzig und ist entsprechend bereits von Bebauung umgeben. Im Norden des Plangebietes befindet sich die „Wark“ mit ihren Uferrandgehölzen, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Zudem konnte im Rahmen der SUP eine für diesen Bereich potentielle Eignung als Leitlinie für die Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden (Art. 17 Naturschutzgesetz). Zum Erhalt des Biotops und der potentiellen Leitlinienfunktion soll der direkt an die „Wark“ angrenzende Bereich einschließlich einer Pufferzone erhalten werden.

Da sich der nördliche Teil des Plangebietes im Überflutungsbereich der „Wark“ befindet, sollte dieser von einer Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich wäre die Herstellung einer naturnahen Retention möglich. Diese sollte in das Gestaltungskonzept der öffentlichen Grünfläche integriert werden. Im Nordosten des Plangebietes kann ein Spielplatz geschaffen werden.

Das Gelände fällt leicht nach Norden ab. Um Terrassierungsarbeiten zu vermeiden, ist auf eine hangintegrierende Bauweise zu achten.

Mit diesen Maßnahmen kann ein angemessen verdichtetes Wohnquartier im Ortskern, das die natürliche und städtebauliche Umgebung respektiert und großzügige sowie attraktive Freiräume aufweist, hergestellt werden.



Abb. 9: Gestaltungsbeispiel für eine naturnah gestaltete Retentionsfläche im öffentlichen Grünbereich. Quelle: <https://www.dabonline.de/2009/08/01/abfluss-ohne-rohr/>

2.8.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Die nördlich des Plangebietes verlaufende „Wark“ einschließlich ihrer Uferrandgehölze ist als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Es ist auf entsprechende Schutzabstände zu achten.
- Für den Bereich der Uferrandgehölze der „Wark“ einschließlich einer Pufferzone (ca. 15m) ist eine potentielle Eignung als Leitlinie für die Fledermausfauna nach Art. 17 Naturschutzgesetz anzunehmen.
- Der nördliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich im Überflutungsbereich der „Wark“ (HQ10, HQ100 und HQextrem).
- Östlich an das Plangebiet grenzt ein COMMODO-Betrieb (Busunternehmen).
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Im Nordosten grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an das Plangebiet.
- Der Verlauf der Fußwegeachse nach Süden wird im graphischen Teil nur exemplarisch dargestellt. Der exakte Verlauf ist in Abhängigkeit von der Stellung der Gebäude im Zuge der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung festzulegen.